

---

# Odůvodnění územního plánu Čelákovic

---

## NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (§ 53 SZ)

---

### Textová část odůvodnění

#### **PŘÍLOHA** Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu ÚP Čelákovic po veřejném projednání

---

POŘIZOVATEL: Městský úřad Čelákovice

---

OBJEDNATEL: Město Čelákovice

---

ZHOTOVITEL: ŽALUDA, projektová kancelář

---

PROJEKTANT: Ing. Eduard Žaluda

---

DATUM: IV/2023

---

PARE:

---

# POKYNY PRO PODSTATNOU ÚPRAVU

## NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELÁKOVIC

Po veřejném projednání

**Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem**, místostarostou města Ing. Petrem Studničkou, PhD., podle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Čelákovice z prosince 2018 (dále také jen „návrh ÚP Čelákovice“) a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území z prosince 2018 (dále také jen „VVURÚ“), konaného dne 24. ledna 2019, a uplatněné stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu k veřejnému projednání tak, jak je uvedeno ve „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu Čelákovice“, a stanovuje pro jeho podstatnou úpravu, před opakovaným veřejným projednáním podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, následující pokyny:

### **Poznámka:**

**Označení položek pokynů „VP\*...“ je zvoleno v kontextu s fázemi pořizování ÚP Čelákovice pro pokyny určující podstatnou úpravu návrhu ÚP Čelákovice z 12/2018 po fázi veřejného projednání, před fází opakovaného veřejného projednání. V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP Čelákovice“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného stanoviska, námítky či připomínky dle citovaného vyhodnocení, jinak se jedná o pokyn pořizovatele.**

### **Zkratky použité pořizovatelem při zpracování Pokynů:**

**Pokyny** = pokyny pro podstatnou úpravu návrhu ÚP Čelákovice po veřejném projednání (VP\*číslo bodu)

**k. ú.** = katastrální území

- VP\*1. V textové části návrhu A – strana 19, v textové části odůvodnění C – strana 34 a v části C, D, E, a F: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – strana 29, upřesnit větu „Součástí stavby je rozšíření zastávky Jiřina a upravený most přes Labe.“ **následovně:** „Součástí stavby je rekonstrukce zastávky Jiřina s mírným zvětšením přístřešku pro cestující a úprava mostu přes Labe“. [2]
- VP\*2. V textové části odůvodnění C – strana 35 a v části C, D, E a F: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – strana 56, opravit dle platné dokumentace „Optimalizace traťového úseku Lysá nad Labem mimo – Čelákovice mimo“ světlost šířku objektu na 13,540 m (světlost mezi opěrami). [2]
- VP\*3. Doplnit vedení cyklostezky přes řeku Labe po nově vybudované lávce pro pěší a cyklisty. [5]
- VP\*4. Podél silnice č. 2454 spojující Čelákovice (ulice Rooseveltova) s místní částí Sedlčánky a osadou Císařská Kuchyně (ulice Čelákovská) vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu – pojezdový chodník, resp. cyklostezku. [6]
- VP\*5. Plochu BH v lokalitě P28 (parc. č. 1663/76) v k. ú. Čelákovice a obci Čelákovice změnit na ZV – plochy veřejných prostranství – parky, veřejná zeleň. [7]

- VP\*6. Plochu VT, která zahrnuje areál bývalého průmyslového podniku Demoautoplast a jehož vlastníkem je společnost Gearspect Group, změnit na VL – plochy výroby a skladování - lehký průmysl, drobná výroba, služby. [8]
- VP\*7. Plochu VT, která zahrnuje areál bývalého průmyslového podniku Kovohutě Čelákovice, navrhuje změnit na VL – plochy výroby a skladování - lehký průmysl, drobná výroba, služby. [9, 21, 34, 91, 101, 108, 110, 112, 116, 120, 123, 130, 147, 198, 199, 209, 214, 220, 228, 232/1, 233, 234, 238, 231, 236]
- VP\*8. Plochu VL (parc. č. st. 1569/2, 1569/3) v k. ú. Čelákovice a obci Čelákovice změnit na BI – plochy bydlení v rodinných domech, resp. BH – plochy bydlení bytových domech. [10]
- VP\*9. Plochu DZ (parc. č. 60/1) v k. ú. Záluží u Čelákovice a obci Čelákovice změnit na plochu PV – plochy veřejných prostranství. [11]
- VP\*10. Plochy Z14 (parc. č. 21/1) a Z15 (parc. č. 26/1) v k. ú. Záluží u Čelákovice a obci Čelákovice vymežit s ohledem na jejich velikost jako plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. [12, 32, 54, 85, 90, 100/1, 124, 132, 148, 157, 232/6, 243, 244, 231, 236]
- VP\*11. Pro plochu Z11 navrhnout jiné řešení s tím, že plocha Z11 bude maximálně zvětšena. Plocha DP-P může být případně vypuštěna úplně a plochy parkování budou realizovány v rámci plochy OV – plochy občanského vybavení - městská vybavenost. [13, 14, 86, 141]
- VP\*12. Pozemek parc. č. 3239/6 v k. ú. Čelákovice vrátit zpátky do funkčního využití BI – plochy bydlení v rodinných domech tak, jak tomu bylo v dokumentaci pro společné jednání. Ke změně na ZV13 nedal pořizovatel pokyn. [15, 87]
- VP\*13. Z textu odůvodnění návrhu územního plánu vypustit všechny pasáže o kompostárně, která měla být umístěna změnou č. 4 ÚPnSÚ Čelákovice. [23, 206, 210, 213, 225, 237]
- VP\*14. Provéřit a případně v dokumentaci opravit definici koeficientu zastavitelnosti – viz kap. A. 6.2 odst. (113) a popis podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. A. 6.2.1. [32, 85, 90, 100/5, 124, 132, 148, 157, 243, 244]
- VP\*15. Provéřit a případně v dokumentaci opravit dublování v kap. A. 6.1 odst. (109) pojmu „zpevněná plocha“. [32, 85, 90, 100/6, 124, 132, 148, 157, 243, 244]
- VP\*16. Provéřit možnost propojení turistickými pěšími stezkami a cyklostezkami mezi Čelákovicemi a částí Záluží. V případě, že toto propojení nebude technicky možné, bude to popsáno v odůvodnění ÚP. [32, 85, 90, 100/14, 124, 148, 157, 243/14, 244/14]
- VP\*17. Pozemky parc. č. 994/94 a 994/52, k. ú. Čelákovice, přeradit do funkčního využití ZV – plochy veřejných prostranství – parky, veřejná zeleň. [33, 167, 177]
- VP\*18. Provéřit možnost propojení turistickými pěšími stezkami a cyklostezkami mezi Čelákovicemi a Císařskou Kuchyní. V případě, že toto propojení nebude technicky možné, bude tato nemožnost obsažena v odůvodnění ÚP. [35, 107, 109, 115, 121, 122, 146]
- VP\*19. Provéřit trasu C19, resp. její kombinace pěší a cyklistická, která se jeví jako nejjednodušší spojnice mezi Čelákovicemi, zvláště obchodní zónou a Zálužím. [49]

- VP\*20. Prověřit zpracování výkresu B3 ohledně energetické sítě a doplnit následující: ze dvou kompaktních trafostanic na území Záluží je zakreslena jen jedna, chybí zakreslení podzemního vedení 22kV mezi oběma trafostanicemi, ve výkresu jsou zakreslena nadzemní vedení 22kV, v legendě chybí jejich popis. [50]
- VP\*21. Prověřit doplnění liniové zeleně v ulici Mochovské až k železniční trati. [61]
- VP\*22. Rozpor textové a grafické části návrhu ÚP u turistické cesty C16. Tato cesta nebude vedena po pozemku parc. č. 162/95, k.ú. Sedlčánky. [80]
- VP\*23. Areál tzv. Zedníkova statku (označen jako plocha P19) uvést celý do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovského charakteru. [94]
- VP\*24. Prověřit a případně v dokumentaci Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Čelákovic na udržitelný rozvoj území upravit informace uvedené v kap. F.1 v tabulce v části „hrozby“, konkrétně v položce „zábory kvalitních půd“. [100/17, 243, 244]
- VP\*25. Prověřit a případně opravit v kap. F. 2 v tabulce v části „slabé stránky území“ v položce: „Přítomnost energetického uzlu – rozvodna ČEZ, limitující ochranná pásma nadzemních tranzitních rozvodů WN a tranzitních vedení VTL plynovodů“ není uvedena skutečnost, že OP elektrického vedení VN zasahuje do plochy Z14 a přitom ve výkresové části není zakreslena přeložka tohoto vedení. [100/18, 243, 244]
- VP\*26. Doplnit do návrhu ÚP z databáze Agentury ochrany přírody, že se v řešeném území vyskytují zvláště chráněné druhy zjištěné a evidované nálezovou: sova pálená (*Tyto alba*), moták pochop (*Circus aeruginosus* L.), slavík obecný (*Luscinia megarhynchos*), čáp černý (*Ciconia nigra* L.), tuhák šedý (*Lanius ex-cubitor* L.) a ledňáček říční (*Alcedo atthis* L.). [100/23]
- VP\*27. Pro pozemky parc. č. 5, 14, 13/1, 15/1, k. ú. Záluží u Čelákovic, + obytný dům č. p. 4 ve funkčním využití SV – plochy smíšené obytné venkovského charakteru, prověřit doplnění přípustného využití o občanské vybavení. [131]
- VP\*28. Dle tvrzení podatele námítky by pozemek parc. č. 3239/17, k. ú. Čelákovice, měl být v plochách bydlení. Prověřit oprávněnost tohoto nároku. [137]
- VP\*29. Prověřit požadavek propojení ulice Kostelní s ulicí U Kovárny jako komunikaci, která bude součástí plochy PV – plochy veřejných prostranství. [139]
- VP\*30. Prověřit požadavek na zrušení navrhované plochy ZR1 pro rekreaci, umístění vodní plochy, suchého poldru a přeložek koryt Čelákovického a Zálužského potoka. [140]
- VP\*31. Prověřit pro oblast při ulici Dělnické v Jiřině pro plochy BI přípustné využití doplněné o formulace „Dostavby, přestavby a přístavby stávajících Bytových domů do 2,5 NP“. [162]
- VP\*32. Prověřit možnost vymezení veřejně prospěšných staveb WD9 a WT8 mimo pozemky ve vlastnictví podatelů. V případě, že nebude existovat alternativa, tak tuto nemožnost řádně popsat v odůvodnění dokumentace (pozemky parc. č. 1678/1, 1678/2, 1678/3, 1678/4, 1678/5 a 1678/6, k. ú. Čelákovice. [163]
- VP\*33. Prověřit možnost vymezení tlakového řadu kanalizace mimo pozemky ve vlastnictví KOVOHUTĚ Holding DT a.s. V případě, že nebude existovat alternativa, tak tuto nemožnost řádně popsat v odůvodnění dokumentace. [164]

- VP\*34. Prověřit možnost vymezení pozemků parc. č. st. 1459 a st. 1460 v k.ú. Čelákovice ve funkčním využití plochy VL – výroba a skladování – lehký průmysl, drobná výroba a služby. [165]
- VP\*35. Prověřit možnost vymezení pozemku parc. č. 77/1 v k.ú. Čelákovice, jako plochy OV – plochy občanského vybavení – městská vybavenost pro výstavbu Domu pro seniory. Tento pozemek je vhodný, protože se nachází v bezprostřední blízkosti centra města. [166]
- VP\*36. Plocha přestavby P12. Na dané ploše se nachází používané těleso železniční vlečky. Plocha ZO zeleň ochranná a izolační v tomto případě postrádá smysl. Prověřit toto vypuštění. [172, 173]
- VP\*37. Pro plochu SX – plochy specifické stanovit podmínky prostorového uspořádání a dále bude stanoveno hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití jednotlivých pozemků a staveb, z ohledem na historické členění areálu. [179, 180]
- VP\*38. Pro plochu P33 prověřit zanesení hnojného plata do návrhu ÚP a opuštění od návratu do orné půdy. [184]
- VP\*39. Prověřit možnost propojení turistickými pěšími stezkami a cyklostezkami mezi Čelákovicemi a částí Záluží a Sedlčánky. V případě, že toto propojení nebude technický možné, bude to popsáno v odůvodnění ÚP. [186, 195, 207, 222, 223, 229]
- VP\*40. Vrátit u pozemku parc. č. 1663/76 funkční využití dle dokumentace pro společné jednání a to na plochu ZV – plochy veřejných prostranství – parky, veřejná zeleň [192, 203, 211]
- VP\*41. Z důvodů nejasností uvedených podatelem se v ÚP požaduje prověřit kapacitu ČOV. [194, 208, 215, 219, 224, 226]
- VP\*42. Zanalyzovat teze pro zadržování vody v krajině v katastru Čelákovice podle praktických zkušeností ze Slovenska pod vedením světově uznávaného vědce Ing. Michala Kravčíka a dále prověřit do ÚP zařazení odstavce: „Město Čelákovice využije praktických 40letých zkušeností jeho občana Ing. Josefa Knapa z arboretistiky, dendrologie, resilience a introdukce vedru a dřevin pro další ozelenění a zalesnění Čelákovice, a to v rámci tezí Ing. Josefa Knapa. Mimo využití subtropických dřevin. [197]
- VP\*43. Vypustit plánovaný Domov seniorů na parc. č. st. 4138/1 v k. ú. Čelákovice z důvodu blízkého provozu slévárny firmy TOS MET a.s. a případně pro něj najít vhodnější místo. [205]
- VP\*44. Prověřit doplnění definice koridorů, územních rezerv o explicitní odstavce, které předjímají územní rozvoj s ohledem na charakter zástavby, krajiny a její urbanistickou strukturu (vždy s ohledem na konkrétní lokalitu). [231, 236]
- VP\*45. Prověřit funkční pojednání lokality s izolovanými bytovými domy V Rybníčkách - tedy vsazení ploch BH do ZV použít i v ostatních lokalitách (V Nedaninách, V Prokopě, Na Stráni, podél ulice Prokopa Holého, atp.). [231, 236]
- VP\*46. DP-G v definici plochy u ploch současných prověřit doplnění preferenci zvyšování kapacity plochy realizací parkovacích domů, resp. vícepodlažních garáží. Plochy občanského využití podmínit realizací kapacitní DP pro dopravu v klidu, např. využití OS (Stadion, Kurty). [231, 236]
- VP\*47. Prověřit stanovení podmínek a limitů, standardů pro sousední správní celky, které vyplývají z podstaty ÚP Čelákovice, variantní řešení u lokality Krátká Linva,

zónování ve formě podrobnějších definic funkčních využití, veřejná městská doprava - zázemí, kapacitní trasování, územní rezerva. [231, 236]

- VP\*48. Lokalita Mezi tratěmi, V Cihelně – na území bývalé Límanovy cihelny neodpovídá definice PD skutečnému stavu funkčního využití, prověřit. [231, 236]
- VP\*49. Provéřit rozšíření WD8-Obslužné místní komunikace v Záluží vedené po tělese zrušené trati k podjezdu trati včetně liniové zeleně L30 (Koridor K7) směrem východním až ke komunikaci III/2455, se kterou bude ve výhledu propojena (po odstranění nadjezdu. [231, 236]
- VP\*50. Provéřit zrušení DZ - část pozemku parc. č. 60/1 a nahradit plochou přestavby v návaznosti na WD8 resp. nové trasování vlečky do NTM přes pozemek parc. č. 61/1, uvolněnou část pozemku parc. č. 60/1 připojit k pěší, cyklistické trase vedené po uvolněném železničním tělese (na východ od současného železničního nadjezdu). [231, 236]
- VP\*51. Areál tzv. Zedníkova statku (označen jako plocha P19) zařadit celý do plochy SV. Areál tvoří jeden celek. [231, 236]
- VP\*52. Lokality Třetina (Nad Suchými doly), pozemek parc. č. 367/31 v k. ú. Čelákovice zahrnou do systému pěších a obslužných cest prostupnosti krajiny - propojení C19 a cestou v ZK14 do Lázní Toušeň, resp. najít jiné propojení těchto pěších tras bez kolize s komunikací III/10162. [231, 236]
- VP\*53. V dokumentaci návrhu ÚP opravit následující – ve výrokové textové části A na straně 19, v bodě (30) Drážní doprava, v odrážce b) žádáme o upřesnění informace následovně: Součástí stavby je rekonstrukce zastávky Jiřina s mírným zvětšením přístřešků pro cestující a úprava mostu přes Labe. V textové části C, D, E a F: Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Čelákovice na straně 56 ve větě „Podjezd v Přístavní ulici bude zkapacitněn na světlou šířku objektu 90,5 m.“ je dle zpracované dokumentace uvedena šířka 13,540 m (světlost mezi opěrami). [242]
- VP\*54. Podkapitola „(144) ÚP vymezuje urbanisticky významné plochy a parcely pro výstavbu, pro které platí zvýšené nároky na úroveň zpracovávané projektové dokumentace“ bude z dokumentace návrhu ÚP **vypuštěna** pro svůj rozpor s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., kde je jasně stanoven obsah ÚP. Tento obsah jasně musí o vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných stavbách, o plochá se tu nic nepíše. [243]
- VP\*55. V rámci pořizování územního plánu prověřit význam plochy Z14 pro výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (křeček polní a koroptev polní). Příslušné terénní šetření by mělo být provedeno ve vhodné části roku. Na základě výsledků prověření by mělo být buď ponecháno původní využití území jako před pořizováním tohoto územního plánu či navrženo nové využití slučitelné s ochranou zvláště chráněných organismů, popř. navrhované využití regulovat podmínkami, tak aby nemohlo ke kolizi se zvláště chráněnými druhy dojít. [246]
- VP\*56. Orgán ochrany ZPF požaduje, aby nový zábor byl vyhodnocen v grafické i textové části územního plánu v souladu se zásadami ochrany ZPF, uvedenými v ustanovení § 4 zákona a v ustanovení 2, 3 a 4 vyhlášky č. 271/2019Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Orgán ochrany ZPF po té navrhovanou zastavitelnou plochu posoudí a uplatní stanovisko v souladu s § 5 odst. 2 zákona. [246]

- VP\*57. Navrhované cyklistické propojení zástavby Sedlčánek a Čelákovic vést mimo vymezený biokoridor LBK 1. [248]
- VP\*58. Provéřit soulad dokumentace s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Myšleny zejména ty věci, které jsou zakresleny v koordinačním výkrese a nejsou zakresleny v hlavním výkrese, jako např suché poldry.
- VP\*59. Pro zpracování grafické části návrhu ÚP Čelákovic použít aktuální mapové podklady a údaje o území z územně analytických podkladů zpracovaných úřadem územního plánování Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav s přesahem na území sousedních obcí. U použité katastrální mapy uvést datum platnosti a ponechat místopisná označení, včetně parcelních čísel. Vymezení zastavěného území podle § 58 stavebního zákona aktualizovat k datu zpracování návrhu ÚP Čelákovic pro opakované veřejné projednání.
- VP\*60. K textové části odůvodnění návrhu ÚP Čelákovic připojit „**Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu Čelákovic**“ a „**Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu územního plánu Čelákovic po veřejném projednání**“.
- VP\*61. Vzhledem k rozsahu Pokynů pořizovatel požaduje návrh ÚP při zpracování průběžně konzultovat a před předáním objednateli, městu Čelákovice, předložit v elektronické verzi ke kontrole jeho úplnosti a souladu s Pokyny. Elektronická verze bude použita jako příloha k žádost o stanovisko příslušného úřadu a o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 53 odst. 2 stavebního zákona.
- VP\*62. Do návrhu ÚP převzít od 10. 7. 2020 účinnou změnu č. 5 ÚPnSÚ.

\* \* \*

V Čelákovících dne 31. srpna 2020

**Ing. Josef Pátek**  
starosta města

*Za pořizovatele*  
*ÚP Čelákovic:*

Bc. Ladislav Vich, DiS.  
výkonný pořizovatel

  
**PRISVICH, s.r.o.**  
Nad Orionem 140, 252 06 Davle  
kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4  
IČ: 27101053, DIČ: CZ27101053  
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956